TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 25-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nguyệt

2. Ông Lê Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22,25 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 702/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST ngày 11/4/2025; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Đ có mặt; bà L vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ liên hệ: Số A L, Tổ I, Khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2024 và văn bản làm việc ngày 17/12/2024; ngày 21/3/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Sơn C, sinh năm 1981; địa chỉ: Số E, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1968; địa chỉ: Số B N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ú: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, Khu phố H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/4/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Ú: Ông Nguyễn Ngọc L1 – Luật sư Văn phòng L2 –Chi nhánh S1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

3.2. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số B N, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/4/2025 vắng mặt; ngày 25/4/2025 có mặt.

3.3. Văn phòng C1; địa chỉ: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Vắng mặt.

3.4. Văn phòng C1; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.5. Bà Sử Thị Hương G, sinh năm 1982; địa chỉ: Số I, Đường số E, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Bùi Văn T trình bày:

Ông Đ, bà L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2; tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U747801, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02498 QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 07/02/2002.

Ngày 05/11/2019 ông Nguyễn Sơn C đề nghị ông bà cho ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và ủy quyền tạm thời cho ông C trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 15/11/2019. Do ông Đ và ông C làm ăn chung với nhau nên ông bà tin tưởng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1. Theo đó, ông bà ủy quyến cho ông C được quyền nhân danh ông bà thực hiện nội dung, phạm vi ủy quyền theo Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019 đối với các thửa đất nêu trên.

Khi hết thời hạn 15 ngày ông C không thực hiện lời hứa, ông bà nhiều lần liên hệ yêu cầu ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấm dứt ủy quyền, nhưng ông C không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thực hiện việc chấm dứt ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019.

Ngày 13/11/2020, ông C tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1 ủy quyền lại cho bên thứ ba căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 111/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019. Theo đó, ông C ủy quyền cho bà Võ Thị Ú thực hiện nội

dung, phạm vi ủy quyền theo Điều 1 của hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2020 đối với các thửa đất nêu trên.

Ngày 12/11/2021, Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 bà Võ Thị Ú đã thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1 cho ông Nguyễn Văn T2 đối với các thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Đến nay đã hơn 4 năm, ông C không thực hiện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không hợp tác thực hiện chấm dứt việc ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019. Ngoài ra, ông C không thông báo cho ông Đ, bà L mà tự ý thực hiện ủy quyền cho người thứ ba là bà Võ Thị Ú, sau đó bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T1. Trên thực tế ông Đ, bà L không biết bà Ú, ông T1 là ai và ông Đ, bà L cũng không ủy quyền cho ông C hoặc bà Ú để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên cho ông T1.

Nhận thấy, việc làm của ông C đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà L. Do đó, ông Đ, bà L khởi kiện ông C.

Theo đơn khởi kiện ông Đ, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1.

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1.

- Buộc ông Nguyễn Sơn C trả lại cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2024 ông Đ, bà L yêu cầu bà Võ Thị Ú trả lại cho ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Ú và ông Nguyễn Đức T1.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc, định giá ngày 22/01/2024.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Giấy mượn tiền; Văn bản thể hiện tin nhắn zalo; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019; Hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2021 (bản photo).

Theo lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Sơn C trình bày:

Ông có quan hệ bạn bè làm ăn với ông Phạm Văn Đ cả 10 năm nay. Ông và bà Võ Thị Ú có quen biết thông qua bà Sử Thị Hương G (là bạn làm ăn chung với ông). Vào tháng 11 năm 2019 ông có nhu cầu vay tiền thì thông qua bà G giới thiệu vay tiền của bà Ú thì ông đồng ý. Khi cho vay tiền bà Ú yêu cầu phải có tài sản thế chấp thì bà mới cho vay. Ông đã đưa cho bà Ú mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin cho nhiều khoản vay. Tuy nhiên, khi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ cho bà Ú và làm thủ tục ủy quyền cho bà Ú thì ông đã nói rõ sổ này chỉ để làm tin, chị không được chuyển nhượng cho ai thì bà Ú đồng ý. Sau khi vay tiền, nhiều lần ông thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho bà Ú và bà Ú cũng đã trả cho ông mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng cuối năm 2022 ông mới phát hiện bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Sau khi biết ông đã gọi điện cho bà Ú hỏi "Tại sao chị lại chuyển nhượng cho ông T1, em đã nói chị sổ này không được chuyển nhượng, còn các sổ khác em cho chị chuyển nhượng bình thường để đảm bảo cho khoản vay thì bà Ú nói chị chuyển nhượng cho chồng chị nên không sao". Sau đó ông có tìm hiểu thì được biết ông T1 đúng là chồng của bà Ú, đồng thời ông thông báo cho ông Đ làm thủ tục ngăn chặn không cho bà Ú hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1. Ông thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng ủy quyền ông đã nói rõ bà Ú không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai và bà Ú đồng ý.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1 được ký kết giữa ông Đ và ông là do 02 bên có mối quan hệ làm ăn chung nên vợ chồng ông Đ mới làm thủ tục ủy quyền cho ông. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ú và ông T1 thì ông hoàn toàn không biết, mà ông chỉ được biết vào cuối năm 2022.

Tính đến nay số tiền ông và bà G còn nợ bà Ú là 7.400.000.000 và tiền lãi 244.250.000 đồng, nhưng do tình hình kinh tế khó khăn ông và bà G chưa trả được cho bà Ú.

Nay ông chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố trong vụ án này.

Theo đơn yêu cầu độc lập; lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ú trình bày và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Ú: Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bà Ú không có quan hệ gì với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L. Bà Ú có quan hệ quen biết với bà Sử Thị Hương G, sinh năm 1982, bà G làm việc tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S2 – Chi nhánh B. Do Ú bà có nhu cầu gửi tiền tiết kiệm tại Ngân hàng, bà Ú gặp bà G thì bà G nói gửi ngoài lãi suất cao hơn và bà G nói sẽ giới thiệu người có nhu cầu vay và trả lãi suất cao thì được bà Ú đồng ý. Sau đó, bà G giới thiệu cho bà Ú gặp ông Nguyễn Sơn C tại Bình Dương và nhiều lần bà Ú giao tiền cho ông C. Tính đến nay ông C, bà G còn nợ bà Ú số tiền nợ gốc 7.400.000.000 và nợ lãi tiền lãi 244.250.000 đồng. Việc cho vay do tin tưởng chỗ bà G giới thiệu nên 02 bên không lập văn bản. Tuy nhiên, giữa 02 bên có nhắn tin qua lại thể hiện có việc cho vay tiền và tính tiền lãi. Khi cho ông C vay ông C có thế chấp cho bà diện tích đất theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ bằng hình thức ông C ủy quyền cho bà toàn bộ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên nhiều lần bà liên hệ yêu cầu ông C, bà G trả tiền, nhưng ông C, bà G không trả. Do thời hạn ủy quyền giữa ông C và bà Ú sắp hết hạn và mục đích để thu hồi tiền nợ gốc và lãi bà Ú phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T1 (chồng của bà Ú) đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đại Đ1 trừ vào số tiền mà ông C, bà G đang nợ bà Ú với số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là 100.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là cao hơn số tiền này gấp nhiều lần (không rõ số tiền cụ thể).

Khi ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng thì không có vợ chồng ông Đ tham gia ký kết. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông C cho bà Ú quản lý, nhưng đến nay ông C, ông Đ vẫn chưa giao đất cho ông T1.

Lý do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà Ú chưa làm thủ tục cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ ông Đ qua tên ông T1 vì bà Ú chỉ muốn ông C trả tiền, chứ bà Ú không muốn lấy đất.

Nay, bà Ú không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông C; giữa ông C và bà Ú và hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú và ông T1 là hợp pháp.

Do đó, bà Ú có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng ủy quyền có số công chứng 9314 quyển số 11TP/CC_SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai tỉnh C1 là hợp pháp

- Công nhận hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10649 quyển số 11TP/CC_SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai tỉnh C1 là hợp pháp

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 4670; quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại văn phòng C1 là hợp pháp.

Bà Ú đồng ý kết quả đo đạc, định giá ngày 22/01/2024.

Tại phiên tòa bà Ú yêu cầu sau khi cấn trừ số tiền 2.724.480.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất thì ông C, bà G còn phải thanh toán cho bà Ú số tiền 4.919.770.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập; lời khai trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 trình bày:

Ông không có quan hệ gì với ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Sơn C. Ông là chồng của bà Võ Thị Út .

Ông không biết giao dịch vay tiền giữa bà Ú và ông C, nhưng tiền bà Ú cho ông C vay là tiền chung của vợ chồng ông. Vào ngày 12/11/2021 bà Võ Thị Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì bà Ú chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ với giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là 100.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là cao hơn số tiền này gấp nhiều lần (không rõ số tiền cụ thể).

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì không có vợ chồng ông Đ tham gia ký kết. Nhưng hiện nay và Ú đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay ông C, ông Đ vẫn chưa giao đất cho ông quản lý.

Lý do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông chưa làm thủ tục cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ ông Đ qua tên cho ông vì ông chỉ muốn ông C trả tiền cho bà Ú, chứ thực tế vợ chồng ông không muốn lấy đất.

Nay, ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể:

- Công nhận hợp đồng ủy quyền có số công chứng 9314 quyển số 11TP/CC_SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai tỉnh C1 là hợp pháp

- Công nhận hợp đồng ủy quyền có số công chứng 10649 quyển số 11TP/CC_SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai tỉnh C1 là hợp pháp

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 4670; quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại văn phòng C1 là hợp pháp.

Ông đồng ý kết quả đo đạc, định giá ngày 22/01/2024

Theo lời khai trong quá trình tố tụng bà Sử Thị Hương G trình bày:

Bà không có quan hệ gì với ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L. Bà có quan hệ quen biết bạn bè với ông Nguyễn Sơn C. Riêng bà bà Võ Thị Ú bà quen biết vì bà Ú có giao dịch với Ngân hàng H2 – Chi nhánh N1 (là nơi bà làm việc trước đây). Vào tháng 11 năm 2019 ông Nguyễn Sơn C có nhu cầu vay tiền thì bà biết bà Ú có nguồn tiền nhàn dỗi nên bà nói với bà Ú cho ông C mượn lấy tiền làm ăn thì bà Ú đồng ý. Tuy nhiên, để làm tin bà Ú yêu cầu người vay (là ông C) phải có tài sản thế chấp để làm tin thì bà mới cho vay và yêu cầu bà phải đứng ra bảo đảm khoản vay chịu trách nhiệm cùng và bà đã đồng ý. Sau đó, ông C mới thế chấp cho bà Ú quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ bằng hình thức ông C ủy quyền cho bà Ú toàn bộ theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên bà Ú chuyển tiền cho bà bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt làm nhiều lần, tổng số tiền bao nhiêu bà không nhớ, nhưng đến tại thời điểm này cộng cả

nợ gốc và lãi là 7.644.250.000 đồng. Số tiền bà Ú giao cho bà thì bà đã giao cho ông C cũng bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Bà chỉ biết giao dịch ủy quyền giữa ông C và bà Ú, còn giao dịch giữa ông Đ, bà L với ông C, giữa bà Ú với ông T1 như thế nào bà không biết mà bà chỉ biết giao dịch giữa bà Ú với ông T1 khi ông C nói với bà là bà Ú đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, sau khi biết thông tin từ ông C thì bà có gọi điện thoại hỏi bà Ú để xác nhận thông tin có đúng không thì bà Ú nói do thời hạn ủy quyền sắp hết và không liên lạc được với ông C nên bà Ú đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1. Còn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ú và ông T1 có nội dung cụ thể như thế nào thì bà không biết.

Tính đến nay số tiền ông C và bà còn nợ bà Ú là 7.400.000.000 và tiền lãi 244.250.000 đồng, nhưng do tình hình kinh tế khó khăn nên bà và ông C chưa trả được cho bà Ú.

Việc bà và ông C vay tiền của bà Ú là đúng sự thật, việc bà Ú nhận tài sản thế chấp và ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng là đúng sự thật. Còn việc quyền sử dụng đất mà ông C mang thế chấp và ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú có phải đất thuộc quyền sử dụng của ông C hay không thì bà không biết. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo Công văn số 06/CV-VPCC ngày 06/01/2025 Văn phòng C1 trình bày:

Về tính pháp lý, trình tự thủ tục, văn bản: Văn phòng C1 thực hiện đúng quy định pháp luật, Luật công chứng năm 2014.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Đ với ông Nguyễn Sơn C ngày 12/11/2021, có diện tích 3784m^2 thuộc thửa 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2 đã được xác lập tại Văn phòng C1.

Tại thời điểm công chứng viên Võ Văn N tuân thủ theo đúng quy trình công chứng.

Căn cứ vào các loại giấy tờ bản chính có liên quan đến hồ sơ công chứng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy xác nhận thông tin thửa đất, CMND, CCCD… và các loại giấy tờ có liên quan đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật, đúng Luật công chứng năm 2014.

Về trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tinh thần minh mẫn, sáng suốt, không bị ai ép buộc, lừa dối, không phạm vào điều cấm, Các bên tự đọc, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt công chứng viên Võ Văn N và giải thích quyền, nghĩa vụ cho các bên nghe.

Ngoài hợp đồng nêu trên thì Văn phòng công chứng Võ Văn N không còn công chứng, chứng thực hợp đồng nào, văn bản nào khác có liên quan đến thửa đất nêu trên. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận dân sự nào khác thì Văn phòng công chứng không biết. Đến nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã có hiệu lực, không vi phạm các quy định pháp luật, Luật công chứng năm 2014. Việc chuyển giao tài sản gì khác các bên tự thỏa thuận thực hiện ngoài Văn phòng công chứng. Văn phòng C1 đề

nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Theo Công văn số 548/VPCC ngày 30/12/2024 Văn phòng C1 trình bày:

I. Đối với H1 đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019:

1. Về năng lực hành vi dân sự: Ngày 05/11/2019, ông Nguyễn Văn Đ2 với vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Sơn C đến văn phòng yêu cầu chứng thực Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bên ủy quyền là ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1973, bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1980 và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Sơn C, sinh năm 1981.

Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Như vậy, tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc.

2. Về địa điểm công chứng: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 được thực hiện tại trụ sở Văn phòng C1. Công chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Đồng thời công chứng viên đã đối chiếu, kiểm tra bản chính các giấy tờ với hồ sơ lưu, xác nhận đúng nhân thân, chữ ký, dấu vân tay của bên ủy quyền và bên được ủy quyền, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền.

Tại khoản 2 Điều 7 của hợp đồng cũng đã ghi rõ "Từng bên đã đọc lại hợp đồng và được công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên".

3. Về đối tượng hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng là công vệc mà bên A giao cho bên B thực hiện theo phạm vi ủy quyền mà hai bên thỏa thuận và được ghi nhận tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Việc ủy quyền nêu trên là phù hợp với quy định của Luật công chứng năm 2014 và Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015.

Công chứng viên đã kiểm tra thông tin ngăn chặn trên cơ sở dữ liệu công chứng và không thấy bất kỳ thông tin ngăn chặn nào từ phía các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền đối với đương sự cũng như tài sản giao dịch.

4. Về thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục công chứng: Hồ sơ công chứng đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật công chứng năm 2014 bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên; giấy chứng nhận kết hôn của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Mỹ L; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền nêu trên do Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M chứng thực phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức, xã hội.

II. Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020:

1. Về năng lực hành vi dân sự: Ngày 13/11/2020, ông Nguyễn Sơn C (đại diện cho chủ tài sản là ông Phạm Văn Đ với vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ L theo H1 đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019) và bà Võ Thị Ú đến văn phòng yêu cầu chứng thực hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Như vậy, tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện ký kết hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc.

2. Về địa điểm công chứng: Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 được thực hiện tại trụ sở Văn phòng C1. Công chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Đồng thời công chứng viên đã đối chiếu, kiểm tra bản chính các giấy tờ với hồ sơ lưu, xác nhận đúng nhân thân, chữ ký, dấu vân tay của đại diện bên ủy quyền và bên được ủy quyền, giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền.

Tại khoản 2 Điều 7 của hợp đồng cũng đã ghi rõ "Từng bên đã đọc lại hợp đồng và được công chứng viên giải thích rõ nội dung hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên".

3. Về đối tượng hợp đồng: Đối tượng của hợp đồng là công việc mà bên A giao cho bên B thực hiện theo phạm vi ủy quyền mà hai bên thỏa thuận và được ghi nhận tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Việc ủy quyền nêu trên là phù hợp với quy định của Luật công chứng năm 2014 và Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015.

Công chứng viên đã kiểm tra thông tin ngăn chặn trên cơ sở dữ liệu công chứng và không thấy bất kỳ thông tin ngăn chặn nào từ phía các cá nhân, cơ quan có thẩm quyền đối với đương sự cũng như tài sản giao dịch.

4. Về thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục công chứng: Hồ sơ công chứng đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật công chứng năm 2014 bao gồm: Phiếu yêu cầu công chứng, chứng minh nhân dân, căn cước công dân, sổ hộ khẩu của các bên; giấy xác nhận số chứng minh nhân dân của bà Võ Thị Ú, H1 đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trình tự thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 Luật công chứng năm 2014.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền nêu trên do Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M chứng thực phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức, xã hội.

Văn phòng công chứng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Ú:*

Ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về nội dung các Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1.

Do có quan hệ quen biết với bà Sử Thị Hương G làm việc tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S2 – Chi nhánh B. Do bà Ú có nhu cầu gửi tiền tiết kiệm tại Ngân hàng, bà Ú gặp bà G thì bà G nói gửi ngoài lãi suất cao hơn và bà G nói sẽ giới thiệu người có nhu cầu vay và trả lãi suất cao thì được bà Ú đồng ý. Sau đó, bà G giới thiệu cho bà Ú gặp ông Nguyễn Sơn C tại Bình Dương và nhiều lần bà Ú giao tiền cho ông C, bà G. Tổng cộng bà Ú đã cho ông C, bà G vay tính đến nay cả gốc và lãi là 7.644.250.000 đồng (trong đó nợ gốc 7.400.000.000 đồng; nợ lãi 244.250.000 đồng).

Để đảm bảo cho khoản vay ông C đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất thuộc các thửa 35,37,38,68, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương bằng hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019. Do thời hạn ủy quyền sắp hết nên ngày 13/11/2020 tại Phòng công chứng Trần Thị Thanh M ông C và bà Ú ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn; đồng thời ông C ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ú. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông C, bà G không thanh toán tiền nợ vay cho bà Ú nên vào ngày 12/11/2021 bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chồng bà Ú là ông Nguyễn Đức T1. Hợp đồng chuyển nhượng ký giữa bà Ú và ông T1 chỉ là ký về hình thức, thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng giữa ông T1 và bà Ú; mục đích ký hợp đồng với ông T1 để cấn trừ đảm bảo khoản vay giữa bà Ú với ông C, bà G.

Xét hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà L với ông C là hợp pháp, bởi lẽ các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức xã hội, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng; hợp đồng đã được công chứng chứng thực; văn phòng công chứng cũng đã khẳng định hợp đồng được ký kết giữa các bên là hợp pháp. Theo nội dung của hợp đồng thể hiện rõ bên B (ông C) chỉ phải thông báo cho bên A (ông Đ, bà L) biết kết quả công việc thực hiện ủy quyền khi bên A có yêu cầu. Do đó, nguyên đơn cho rằng ông C vi phạm nghĩa vụ thông báo kết quả công việc cho bên A là không có căn cứ. Nguyên đơn cho rằng chỉ cho ông C mượn giấy chứng nhận trong thời hạn 15 ngày, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, lời trình bày không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, không thể có việc cho mượn giấy chứng nhận mà không có mục đích. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ.

Xét hợp đồng ủy quyền giữa ông C với bà Ú: Do hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà L với ông C là hợp pháp nên ông C căn cứ vào hợp đồng ủy quyền hợp pháp này để ủy

quyền lại cho người thứ 3 là bà Ú để đảm bảo cho khoản vay là phù hợp nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng này là không có căn cứ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ú và ông T1. Xuất phát từ các hợp đồng ủy quyền hợp pháp trước đó nên bà Ú căn cứ vào nội dung của hợp đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 là phù hợp. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 bà Ú đã nhắn tin cho ông C biết nếu không trả tiền thì bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho chồng bà. Mặt khác, ông C không yêu cầu bà Ú phải thông báo cho ông C biết kết quả thực hiện công việc ủy quyền nên bà Ú không phải có nghĩa vụ thông báo kết quả thực hiện công việc ủy quyền cho ông C. Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng giả cách nhằm che giấu một giao dịch khác là không phù hợp vì việc ký hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà Ú; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú và ông T1 nhằm đảm bảo khoản vay của ông C, bà G với bà Ú. Hợp đồng giữa bà Ú và ôngThắng ghi giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên vì thực tế việc ký kết hợp đồng này mục đích nhằm đảm bảo cho khoản vay giữa bà Ú với ông C, bà G nên không có việc giao nhận tiền giữa bà Ú và ông T1.

Do đó, đề đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Ú, ông T1 và để giải quyết triệt để vụ án đề nghị Hội đồng xét xử sau khi cấn trừ số tiền 2.724.480.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất thì buộc ông C, bà G phải trả cho bà Ú số tiền nợ còn lại 4.919.770.000 đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu tài liệu có tại hồ sơ vụ án, thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với ông Nguyễn Sơn C; địa chỉ: Số E, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương về quyền sử dụng đất thuộc thửa số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2; tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 12/11/2021. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1, bà Ú xác định bà Ú cho bà G, ông C vay tiền nên các bên ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản vay và yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng nêu trên. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng của Tòa án trước đây xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật cho phù hợp.

[3] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Sơn C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1; Văn phòng C1; bà Sử Thị Hương G có đơn xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Đức T1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa ngày 22/4/2025. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác định: Do quen biết và có quan hệ làm ăn nên vào ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1 ông Đ, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Sơn C được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2; tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông Đ, bà L không có quen biết vợ chồng bà Võ Thị Ú, ông Nguyễn Đức T1 và bà Sử Thị Hương G. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền với ông Đ, bà L, cùng ngày 05/11/2019 ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú; ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1 ông C và bà Ú ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước thời hạn đối với hợp đồng ủy quyền ký ngày 05/11/2019 giữa ông C và bà Ú; cùng ngày ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Võ Thị Ú được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của cá nhân ông C và bà G; ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1 bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức T1 với số tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế hai bên không có giao nhận số tiền 100.000.000 đồng này; bà Ú thừa nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền giữa ông C với bà Ú; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú và ông T1 là nhằm để đảm bảo cho khoản vay giữa ông C, bà G với bà Ú; hiện nay bà Ú là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ. Ông C, bà G thừa nhận còn nợ của bà Ú tổng số tiền 7.644.250.000 đồng (trong đó nợ gốc 7.400.000.000 đồng; nợ lãi 244.250.000 đồng và tại phiên tòa bà Ú cũng thống nhất xác định bà G, ông C còn nợ bà tổng số tiền 7.644.250.000 đồng (trong đó nợ gốc 7.400.000.000 đồng; nợ lãi 244.250.000 đồng); các hợp đồng ủy quyền thể hiện số tiền thù lao 500.000 đồng, nhưng thực tế không có việc giao nhận số tiền này. Xét, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1, giữa ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Sơn C. Xét thấy, quá trình tố tụng ông Đ, bà L, ông C đều thống nhất trình bày do có quan hệ quen biết là ăn chung nên ông Đ, bà L đồng ý cho mượn và ký hợp đồng ủy quyền cho ông C được

toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2. Tuy nhiên, tại Điều 5 của hợp đồng các bên thỏa thuận bên B (ông C) "a. Thực hiện công việc ủy quyền và báo cho bên A (ông Đ, bà L) về việc thực hiện công việc đó…c. Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật…". Ngày 13/11/2020 ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú được toàn quyền quyết định đối với các thửa đất nêu trên nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay cá nhân của ông C, bà G, nhưng ông C không thông báo bằng văn bản cho ông Đ, bà L biết việc thực hiện công việc ủy quyền; không giao tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện công việc ủy quyền là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, ông Đ, bà L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự. Mặt khác, quá trình tố tụng ông C cũng thống nhất đồng ý hủy hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1, giữa ông Nguyễn Sơn C và bà Võ Thị Út . Xét thấy, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông C, bà Ú đều xác định việc ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú được toàn quyền quyết định đối với các thửa đất số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2 nêu trên để nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của cá nhân ông C, bà G. Ông C, bà G, bà Ú không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào có căn cứ xác định khoản vay của ông C, bà G có liên quan đến vợ chồng ông Đ, bà L. Do đó, việc ông C căn cứ vào nội dung của hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 tại Văn phòng C1 để ủy quyền cho bà Ú được toàn quyền quyết định, nhưng ông C không thông báo công việc thực hiện ủy quyền của mình cho ông Đ, bà L. Mặt khác, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Ú, ông C thừa nhận mục đích ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà G do đó hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn phòng C1, giữa bà Võ Thị Ú và ông Nguyễn Đức T1. Xét thấy, ông C, bà G thừa nhận nhiều lần có vay tiền của bà Ú, nhưng do kinh tế khó khăn nên ông C, bà G chưa có khả năng trả tiền cho Bà Ú. Do đó, ngày 13/11/2020 tại Văn phòng C1 ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ú được toàn quyền quyết định đối với các thửa đất số 35,37,38,68, tờ bản đồ số B2 nêu trên để nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông C, bà G. Ngày 12/11/2021 bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1.

Tại Điều 5 của hợp đồng ủy quyền các bên thỏa thuận bên B (bà Ú) "a. Thực hiện công việc ủy quyền và báo cho bên A (ông C) về việc thực hiện công việc đó…c. Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật…". Ngày 12/11/2021 bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, nhưng bà Ú không thông báo bằng văn bản cho ông C biết việc thực hiện công việc ủy quyền; không giao tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện công việc ủy quyền là vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận của hợp đồng. Tại phiên tòa, bà Ú cho rằng vào ngày 11/11/2021 bà có gửi tiên nhắn thông báo cho ông C có nội dung "Hợp đồng của Đ và C cũng sắp hết hạn luôn nên ngày mai C và ông Đ cùng ra ký hợp đồng ủy quyền mới, sau đó C mới ủy quyền tiếp cho Ú được nhe Ca. Vậy

ngày mai Ú mấy giờ có mặt vậy Ca? Hay là để Ú làm giấy sang tên treo cho anh T1 khi nào Ca trả tiền thì Ú sẽ hủy giấy đó để trả sổ lại cho em". Tuy nhiên, ông C không trả lời tin nhắn của bà Ú nên ngày 12/11/2021 bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1. Tại bản tự khai ngày 09/12/2024 ông C xác định "khi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ cho bà Ú và làm thủ tục ủy quyền cho bà Ú thì tôi đã nói rõ sổ này chỉ để làm tin, chị không được chuyển nhượng cho ai thì bà Ú đồng ý. Sau khi vay tiền, nhiều lần tôi đã thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho bà Ú và bà Ú cũng đã trả cho tôi mấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào khoảng cuối năm 2022 tôi mới phát hiện bà Ú ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Sau khi biết tôi đã gọi điện cho bà Ú hỏi tại sao chị lại chuyển nhượng cho ông T1, em đã nói chị sổ này không được chuyển nhượng, còn các sổ khác em cho chị chuyển nhượng bình thường để đảm bảo cho khoản vay thì bà Ú nói chị chuyển nhượng cho chồng chị nên không sao. Sau đó tôi có tìm hiểu thì được biết ông T1 đúng là chồng của bà Ú, đồng thời tôi thông báo cho ông Đ làm thủ tục ngăn chặn không cho bà Ú hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1".

Như vậy, có cơ sở xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ú và ông T1 nhằm mục đích đảm bảo hợp đồng vay giữa bà Ú với ông C, bà G và trên thực tế kể từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì ông Đ, bà L vẫn là người quản lý, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất; ông T1, bà Ú thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông bà chưa làm thủ tục cập nhật biến động quyền sử dụng đất từ ông Đ qua tên ông T1 vì ông bà chỉ muốn ông C trả tiền, chứ ông bà không muốn lấy đất.

Tại Điều 124 Bộ luật dân sự quy định "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".

Đối chiếu quy định trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2021 giữa bà Ú và ông T1 được Văn phòng C1 là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch khác nên bị vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng.

[8] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Võ Thị Ú trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ. Xét thấy, theo đơn khởi kiện ông Đ, bà L yêu cầu ông C trả lại cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quá trình tố tụng bà Ú thừa nhận sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông C đã giao cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đại để bà quản lý và hiện nay bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Để giải quyết triệt để vụ án, ông Đ, bà L khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Ú trả giấy chứng nhận là phù hợp. Mặt khác, do các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị hủy và vô hiệu nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bà Ú trả lại cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ú, ông Nguyễn Đức T1 về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng ủy quyền số công chứng

9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 là không phù hợp bởi các nhận định tại các mục [5] [6] [7] nêu trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy:

[10.1] Do hợp đồng ủy quyền giữa bà L, ông Đ và ông C bị hủy; hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà Ú bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú, ông T1 cũng bị vô hiệu. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Ú phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Lỗi dẫn đến hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà L và ông C bị hủy là do ông C. Tuy nhiên, ông Đ, bà L không có yêu cầu ông C phải bồi thường thiệt hại. Đối với số tiền thù lao 500.000 đồng theo hợp đồng ủy quyền ông Đ, bà L xác định ông bà chỉ cho ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền nên không có việc giao số tiền thù lao 500.000 đồng cho ông C; hợp đồng ủy quyền bị hủy không phải lỗi do ông bà. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để vụ án thì ông bà tự nguyện thanh toán số tiền này cho ông C là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10.2] Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà Ú bị vô hiệu lỗi do cả hai bên; số tiền thù lao 500.000 đồng theo hợp đồng ủy quyền bà Ú xác định việc ông C ký hợp đồng ủy quyền cho bà nhằm đảm bảo khoản vay nên không có việc giao số tiền thù lao 500.000 đồng cho bà Ú. Tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận". Như vậy, ông C chưa giao số tiền thù lao cho bà Ú 500.000 đồng thì bà Ú không phải hoàn lại số tiền này cho ông C.

[10.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú và ông T1 bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, bà Ú xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 nhằm đảm bảo cho khoản vay nên hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng thực tế không có việc ông T1 giao số tiền này cho bà Ú. Do đó, bà Ú không phải hoàn trả số tiền này cho ông T1. Riêng ông T1 không có yêu cầu gì đối với bà Ú nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[10.4] Đối với khoản vay giữa bà Võ Thị Ú, ông Nguyễn Sơn C và bà Sử Thị Hương G. Qúa trình tố tụng ông C, bà G thừa nhận còn nợ của bà Ú tổng số tiền 7.644.250.000 đồng (trong đó nợ gốc 7.400.000.000 đồng; nợ lãi 244.250.000 đồng) và tại phiên tòa bà Ú cũng thống nhất xác định bà G, ông C còn nợ bà tổng số tiền 7.644.250.000 đồng và yêu cầu ông C, bà G phải trả số tiền này cho bà. Xét thấy, tại Điều 124 Bộ luật dân sự quy định "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan". Trong vụ án này các đương sự không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền này. Tuy nhiên, ông T1, bà Ú có đơn yêu cầu độc

lập yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và tại phiên tòa bà Ú yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết luôn số tiền này. Do hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà L với ông C bị hủy; hợp đồng ủy quyền giữa ông C và bà Ú bị vô hiệu; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ú và ông T1 bị vô hiệu và để giải quyết triệt để vụ án cần buộc ông C, bà G phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Ú số tiền này.

[11] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị Ú có căn cứ chấp nhận một phần.

[12] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[13] Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 6.750.094 đồng đồng, bị đơn phải chịu để hoàn trả cho nguyên đơn.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ú, ông T1, bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 156, Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 124; 131; 288; 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với bị đơn ông Nguyễn Sơn C.

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền được Phòng C2; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Phạm Văn Đ với bên nhận ủy quyền ông Nguyễn Sơn C.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền được Phòng C3; Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Sơn C với bên nhận ủy quyền bà Võ Thị Ú bị vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C4; Quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 giữa bà Võ Thị Ú với ông Nguyễn Đức T1 bị vô hiệu.

- Buộc bà Võ Thị Ú phải trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phạm Văn Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U747801, số vào sổ cấp GCN: 02498QSDĐ/BC do

UBND huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/02/2002 cho ông Phạm Văn Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Ú và ông Nguyễn Đức T1 về việc công nhận các Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 10649; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/11/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4670; Quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 là hợp pháp.

3. Buộc ông Nguyễn Sơn C và bà Sử Thị Hương G phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Ú số tiền 7.644.250.000 đồng (trong đó nợ gốc 7.400.000.000 đồng; nợ lãi 244.250.000 đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Phạm Văn Đ trả cho ông Nguyễn Sơn C số tiền thù lao 500.000 đồng theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9314; Quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2019.

5. Về chi phí đo đạc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 6.750.094 đồng, bị đơn ông Nguyễn Sơn C phải chịu để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Phạm Văn Đ.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Sơn C phải chịu 58.722.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị Ú, ông Nguyễn Đức T1 phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000992 ngày 21/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bà Sử Thị Hương G phải chịu 57.822.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Phạm Văn Đại S tiền 1.500.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009546 ngày 21/11/2024; số 0009732 ngày 17/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

7. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Phạm Thị Bạch Tuyết